

Les nouvelles mesures visant le secteur de la promotion immobilière

La loi de finances pour l'année 2019 a institué plusieurs mesures qui ont pour objectif la dynamisation du secteur de la promotion immobilière, notamment l'habitation.

Dans la même perspective, le régime de faveur relatif au financement du premier logement, institué par l'article 61 de la loi de finances pour l'année 2017 a été amélioré par le décret n° 39- 2019 du 11 janvier 2019 modifiant et complétant le décret gouvernemental n°161-2017 du 31 janvier 2017 relatif aux conditions du bénéfice du programme du premier logement, les modalités et les conditions du bénéfice du prêt bonifié pour couvrent de l'autofinancement et les procédures de son octroi.

I^{ère} mesure : Report de l'application du taux de la TVA de 19% (Art 79,L.F 2019)

L'application du taux de la TVA de **19%** a été reportée au **1er Janvier 2021**. Par conséquent, les opérations de vente des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation, réalisées par les promoteurs immobiliers agréés **durant l'année demeurent soumises à la TVA au taux de 13%**.

II^{ème} mesure : Droit de déduction du crédit de TVA (Art 79,L.F 2019)

Les promoteurs immobiliers bénéficient, désormais, **du droit de déduction de la TVA** ayant grevé leurs stocks **constatés au 31 décembre 2017**. Il est à noter que cette déduction n'ouvre pas droit à restitution du crédit de TVA qui n'a pas pu être imputé.

➤ Conditions de bénéfice du crédit de départ de la TVA :

Les promoteurs immobiliers doivent déposer :

- un inventaire de stock et un état de la taxe y afférente auprès du service fiscal compétent
- Dans un délai ne dépassant pas le 31 Mars 2019.

Les nouvelles mesures visant le secteur de la promotion immobilière

III^{ème} mesure : Augmentation de la valeur du logement éligible à l'enregistrement au droit fixe (Art 56- N.C n°11-2019)

La valeur des logements acquis auprès des promoteurs immobiliers ouvrant droit à l'enregistrement au droit fixe **de 25D par page** et par copie d'acte est relevée de **200.000 D à 300.000 D**.

- L'excédent est enregistré au taux:
 - de 3% dans la limite de 500.000 D.
 - 5% entre 5000 D et 1.000.000 D.
 - 7% au-delà de 1.000.000 D.
- Le droit au titre de la CPF reste exigible au taux de 1% sur la valeur totale du logement

IV^{ème} mesure : Le programme du premier logement institué par Art 61-L.F 2017 et modifié par le décret n° 39- 2019 du 11 janvier 2019

➤ Définition du premier logement :

Est considéré comme premier logement, le logement destiné à l'habitation principale composé au moins de deux chambres et un salon et réalisé par un promoteur immobilier agréé par le ministère chargé de l'habitat ou appartenant aux particuliers et dont le prix de cession ne dépasse pas 220 mille dinars hors taxe sur la valeur ajoutée.

Ne sont pas considérés comme premier logement au sens du décret gouvernemental précité :

- une parcelle de terrain nue,
- l'immeuble non destiné à l'habitation
- et les parties indivises d'un logement acquises par l'héritage, indivisibles et non habitables d'une manière individuelle.

Alerte Fiscale

Tax Flash Alert

N° 03/2019

➤ Les bénéficiaires :

- les familles qui ne possèdent pas un logement et dont **le revenu familial mensuel brut varie entre 4,5 et 12 fois le SMIG** à condition que le bénéficiaire ou son conjoint soit salarié.
- Les personnes qui ne possèdent pas un logement et **dont le revenu mensuel brut varie entre 4,5 et 10 fois le SMIG** à condition que le bénéficiaire soit salarié.

➤ Les avantages :

L'Etat prend en charge **20% du prix de logement sous la forme d'un prêt bonifié**, conformément aux conditions suivantes:

- ❖ **Le montant maximum du prêt de l'autofinancement** : 20% du prix global de cession
- ❖ **Période de grâce**: 5 ans sans intérêt avant la date de remboursement de prêt
- ❖ **Durée de remboursement**: la période de remboursement du prêt bancaire après déduction de la période de grâce
- ❖ **Taux d'intérêt**: 2%
- ❖ **Garantie**: Hypothèque au profit de l'établissement de financement de l'acquisition du logement

Le bénéficiaire peut également contribuer par des montants supplémentaires au financement du logement à acquérir, **sans toutefois dépasser 20% de son prix global**, le reliquat du prix est financé par un prêt bancaire.

Le décret précité interdit aux bénéficiaires dudit programme la cession du logement **avant 12 ans de la signature du contrat d'acquisition du logement**.

Lorsqu'il s'agit **d'opérations bancaires islamiques**, l'Etat prend en charge **20% du prix global du logement** au titre de l'auto financement, sous réserve des conditions cités ci après :

- ❖ **Le montant maximum du prêt de l'autofinancement** : 20% du prix global de cession
- ❖ **Période de grâce**: 5 ans sans intérêt avant la date de remboursement de prêt
- ❖ **Durée de remboursement**: la période de remboursement du prêt bancaire après déduction de la période de grâce
- ❖ **La marge bénéficiaire annuelle** : 2%
- ❖ **Garantie**: Hypothèque au profit de l'établissement de financement de l'acquisition du logement



Alerte Fiscale

Tax Flash Alert

N° 03/2019

V^{ème} mesure : La réduction de la marge contractuelle appliquée aux crédits de l'habitat (Art 75, L.F 2019)

La réduction par les banques de la marge contractuelle relative aux crédits de logement contractés par les particuliers **avant le 1er Janvier 2019**.

Cette mesure **ne peut pas entraîner des conséquences fiscales au titre de l'IS au niveau desdites banques.**

Ces dispositions s'appliquent aux intérêts payés :

- ❖ au titre des crédits susvisés
- ❖ Et dont **l'échéance est le 1er Janvier 2019**

La mesure susvisée **ne peut pas engendrer la restitution des montants payés avant ladite date.**



Contact us :



Moncef Boussannouga Zammouri
Managing Partner
Tel: +216 71 19 43 44
mzammouri@kpmg.com



Dhia Bouzayen
Tax Partner
Tel: +216 71 19 43 44
dbouzayen@kpmg.com

www.kpmg.com/tn



kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2019 KPMG Entreprises, a Tunisian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.